



REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y ME

¿Por qué y cómo
registrar^{su}
propiedad?

PROGRAMA SERVICIOS LEGALES RURALES

La estabilidad económica y hasta política de un país está muy ligada a la estabilidad en la tenencia de la tierra que, a su vez, está ligada al registro de los bienes inmuebles. En efecto, nadie quiere invertir en comprar casas o fincas si no está seguro de que nadie se la podrá quitar.

¿Qué es lo que puede o debe registrarse?

1. Cualquier acto y contrato relativo al cambio de dueño o usuario de un bien inmueble, o bien relacionado con la constitución, reconocimiento, modificación o finalización de derechos de usufructo, uso, habitación, servidumbres activas, para fines de publicidad registral ante terceros (bajo el principio: “el primero en tiempo, el primero en derecho”) incluyendo las hipotecas y prendas agrarias las que, para ser ejecutadas, tienen que cumplir con el requisito de inscripción registral.
2. Un contrato de alquiler de inmuebles puede inscribirse aunque no es obligatorio.
3. Las promesas de compra o de venta deben inscribirse.
4. La venta o adjudicación forzada.
5. Las comunidades indígenas.





¿Por qué es importante registrar sus propiedades?

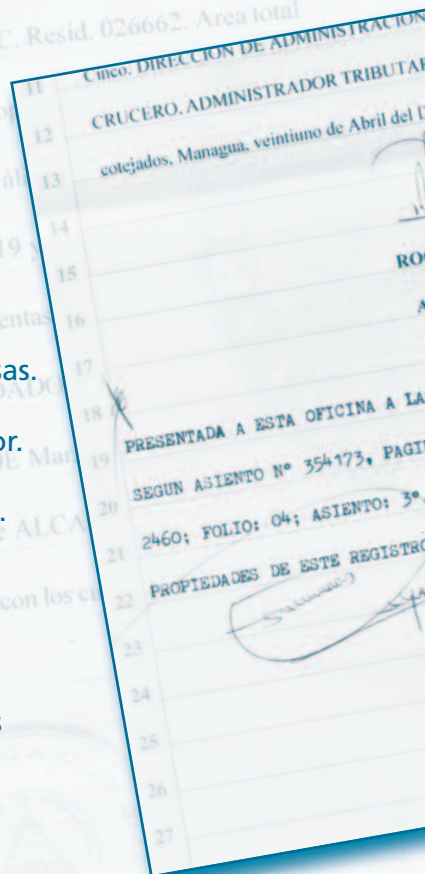
Aunque tenga una escritura de compra-venta autorizada por un notario, podrá hacer valer su derecho de propiedad sobre un bien inmueble (casa, finca) sólo si lo inscribe en el **Registro Público de la Propiedad** del departamento o Región Autónoma donde está ubicada esta propiedad. En otras palabras, si usted tiene un documento de compra-venta de un bien inmueble pero no lo fue a registrar, el ex dueño podría volver a venderlo a otra persona y si esta persona quien lo compró de buena fe, inscribe primero, él será el legítimo dueño de la propiedad y usted tendrá que hacer un juicio para hacer valer su derecho y no podrá recuperar dicho bien inmueble, pero sí podrá pedir la restitución del monto de la venta y que responda por los daños y perjuicios ocasionados.

¿Cómo registrar sus propiedades?

Para simplificar, vamos a hablar sólo de las *propiedades inmuebles* o sea de las fincas o casas. Teóricamente, se puede realizar el trámite sin necesidad de contratar a un abogado o a un gestor. Puede hacerlo el propietario u otra persona mediante un poder de representación. Sin embargo, al contratar a alguien que conoce todo el “teje maneje” y los procedimientos, se puede agilizar la gestión.

Para que su solicitud de registro de un bien inmueble sea aceptada, tiene que cumplir con ciertos requisitos y usted debe presentar los siguientes documentos:

- *Plano topográfico* de desmembración aprobado por el Catastro Nacional, en zonas catastradas o por el Catastro Municipal en zonas no catastradas.
- Copia autenticada del antecedente de la propiedad o *certificación literal a manera de título* extendida por el Registro.
- *Boleta de pago* del impuesto de traspaso de bien inmueble (Impuesto sobre la Renta).
- *Solvencia municipal* de pago del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), extendido por la alcaldía donde se encuentra ubicada la propiedad.
- Copia de Carta de No Objeción (extendida por la Procuraduría General de la República) si la propiedad ha pertenecido en el pasado al Estado, como es el caso de las propiedades transferidas



mediante la Reforma Agraria bajo la Ley 88, y de propiedades urbanas transferidas bajo las leyes 85, 86 y 309; así como cualquier otra figura que el Estado haya usado para transferir su dominio tales como: título supletorio, prescripciones extraordinarias, mensuras, ventas forzadas.

Los pasos a seguir para legalizar a su nombre una propiedad que le pertenece son los siguientes:

- Realizar el *levantamiento topográfico* de la propiedad, para obtener el plano de la propiedad (en caso que no haya sido hecho antes).

- Elaborar la *escritura* de traspaso de dominio (compra-venta, donación) ante notario público, que debe ser firmada por el vendedor y el comprador, para poder emitir después el respectivo testimonio.

- Obtener el *certificado catastral* después de la revisión y aprobación del plano topográfico por el Catastro Nacional o Municipal. Dicho certificado catastral contiene un número o código que es asignado a la parcela o propiedad para diferenciarla de otras en los mapas catastrales.

- Solicitar la constancia de datos catastrales en el Catastro Nacional.

- Solicitar el *avalúo catastral* al Catastro Fiscal (DGI) o a la Administración de Renta en los departamentos, para lo cual se debe presentar los siguientes requisitos:

- ▶ Copia del antecedente de la propiedad con razón de fotocopia
- ▶ Certificado Catastral
- ▶ Constancia de Datos Catastrales
- ▶ Copia de las cédulas de identidad de los contratantes.

PROPIEDAD PRIVADA
SE VENDE
TEL. 276 8282
ext 2388

Para la obtener éste avalúo, el Catastro Fiscal asigna a un inspector para que realice una inspección que consiste en la verificación de las medidas y tipo de construcción de la propiedad.

■ Declarar y pagar el impuesto por la transferencia del inmueble (Impuesto sobre la Renta).

El impuesto es del 1 al 3% del valor catastral:

- ✓ 1% si el valor es hasta cincuenta mil dólares,
- ✓ 2% si es entre cincuenta mil uno y cien mil dólares y
- ✓ 3% si es superior a cien mil dólares.

■ Insertar las boletas (recibo de pago del impuesto, solvencia municipal, certificado catastral) en el testimonio de la escritura y además adjuntar la Carta de No Objeción.

■ Presentar los documentos requeridos, al Registro Público de la Propiedad, para su valoración.

■ Una vez aprobados, pagar el *arancel registral*.

■ Introducir toda la documentación para su inscripción en los libros del Registro.

Si la propiedad es objeto de una herencia, el proceso es el mismo menos que, en lugar de la escritura de compra-venta, se presenta el testamento o la sentencia para su inscripción en el *Libro de Personas* del Registro.

No se puede hacer ningún cambio a un título de propiedad debidamente registrado sin el acuerdo de la persona quien lo registró.

¿Cuánto les costará legalizar sus propiedades?

Tanto el costo del impuesto de traspaso (IR) como el impuesto IBI y el del Registro se basan en el valor catastral y no en el valor de compra-venta (a menos que el precio de venta mencionado en la escritura de compra-venta notarial sea superior al valor catastral).

En las zonas catastradas, el valor catastral lo determina el catastro fiscal de la DGI.
En zonas o barrios no catastrados, el valor catastral lo estima la oficina de catastro municipal de su alcaldía, en base a unas normas establecidas a nivel nacional.
Las tarifas que cobra el Registro Público de la Propiedad y que deben estar a la vista del público en cada oficina de dicho Registro, son las siguientes:

Tramite	Tarifa
Inscripción definitiva de dominio o hipoteca de una propiedad	C\$ 10 por cada mil córdobas o fracción del valor de la propiedad. El cobro no podrá ser menos de C\$ 100 ni mayor de C\$ 30,000.
Inscripción de una promesa de venta	Igual
Inscripción de mejoras	Igual
Inscripción de un contrato de arrendamiento	Igual
Inscripción a nombre de herederos	Igual
Fusión de 2 o varias propiedades o formación de una finca nueva, sin que haya traspaso a otro dueño.	C\$ 300 córdobas si fuese de valor indeterminado, de lo contrario será igual al caso anterior.

Tramite	Tarifa
Inscripción provisional de dominio o hipoteca de una propiedad	C\$ 10 por cada mil córdobas del valor de la propiedad (pero, el cobro no podrá ser menos de C\$ 100 ni mayor de C\$ 4,000)
Inscripción de un título supletorio	Quinientos córdobas (C\$ 500) o la mitad de esa cantidad, cuando la finca es rural y menor de 50 manzanas o si el terreno urbano es menor de 200 varas cuadradas.
Inscripción de una prenda agraria	C\$ 5 por cada mil córdobas o fracción del valor de la propiedad. El cobro no podrá ser menos de C\$ 50 ni mayor de C\$ 15,000.
Cancelación de garantías (hipoteca o prenda)	C\$ 5 por cada mil córdobas del valor de la propiedad. El cobro no podrá ser menor de C\$ 100 ni mayor de C\$ 10,000.
Inscripción de una rectificación de una escritura a solicitud del dueño.	Ciento cincuenta córdobas (C\$ 150) por el primer asiento y C\$ 50 para cada uno de los demás asientos.
Inscripción de una rectificación de una escritura debido a un error del Registro.	Gratuito
Certificación de presencia o ausencia de gravámenes	Cincuenta córdobas (C\$ 50) por cada asiento



REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y MERCAN